

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因此公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

截至二零一七年十二月三十一日止之年度業績

全年業績

三盛控股(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
營業額		-	-
經營開支		(25,532)	(14,908)
其他收益	4	21,612	40,518
員工成本		(16,282)	(20,888)
折舊及攤銷		(16,874)	(8,477)
淨投資收入(虧損)	5	26,915	(26,095)
投資物業的公平值變動		38,887	(900)
融資成本	6	(41,677)	-
稅前虧損		(12,951)	(30,750)
稅項	7	12,866	(265)
年內虧損	8	(85)	(31,015)
其他全面收入(開支)：			
不會重新歸類至損益的項目：			
功能貨幣換算為呈列貨幣所產生 之匯兌差額		108,145	(101,227)
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務時產生之匯兌差額		(5,073)	1,796
本年度其他全面收入(開支)		103,072	(99,431)
年內全面收入(開支)總額		102,987	(130,446)
下列各項本年度應佔虧損：			
本公司擁有人		(18)	(31,015)
非控股權益		(67)	-
		(85)	(31,015)
下列各項應佔全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人		103,054	(130,446)
非控股權益		(67)	-
		102,987	(130,446)
每股虧損—基本(港仙)	9	(0.00)	(7.40)

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
非流動資產			
投資物業		718,260	631,416
物業、廠房及設備		1,788	255
發展中物業	10	132,375	122,668
預付租賃款項		574,174	548,191
遞延稅項資產		22,689	–
		<u>1,449,286</u>	<u>1,302,530</u>
流動資產			
存貨		4,166,252	–
預付租賃款項		17,399	16,123
應收賬款及其他應收款項	11	174,534	6,663
按公平值計入損益之金融資產		69,640	91,217
三個月以上定期存款		31,200	45,481
銀行結存及現金		986,936	369,180
		<u>5,445,961</u>	<u>528,664</u>
流動負債			
銀行貸款及金融機構借款		900,610	–
應付債券		1,045,564	–
應付賬款及其他應付款項	12	1,690,322	6,107
應付稅項		211,453	200,024
		<u>3,847,949</u>	<u>206,131</u>
流動資產淨值		<u>1,598,012</u>	<u>322,533</u>
總資產減流動負債		<u>3,047,298</u>	<u>1,625,063</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
	附註	
非流動負債		
銀行貸款	36,000	–
關聯方貸款	1,185,516	–
遞延稅項負債	146,020	147,461
	<u>1,367,536</u>	<u>147,461</u>
淨資產	<u>1,679,762</u>	<u>1,477,602</u>
資本及儲備		
股本	41,911	41,911
儲備	1,538,745	1,435,691
本公司擁有人應佔權益	1,580,656	1,477,602
非控股權益	99,106	–
權益總額	<u>1,679,762</u>	<u>1,477,602</u>

附註：

1. 一般資料及綜合財務報表之編制基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 應用經修訂香港財務報告準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則

本集團於本年度首次應用以下香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	確認未變現虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為部分香港財務報告準則年度改善 (2014年至2016年週期)

於本年度應用之經修訂的香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

3. 分部資料

經營分部

本集團的經營業務由專注物業發展及物業投資的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司執行董事)定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱物業組合，由於全部物業(包括位於香港及中華人民共和國(「中國」)的物業)均由本集團持作資本增值及發展，故視為單一經營分部。無收益分析、經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

區域資料

本集團按地區分佈劃分的非流動資產資料如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	46,285	41,529
中國	<u>1,403,001</u>	<u>1,261,001</u>
	<u><u>1,449,286</u></u>	<u><u>1,302,530</u></u>

4. 其他收益

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
匯兌收益淨額	14,095	26,599
項目管理收入	7,230	13,490
雜項收入	287	429
	<u>21,612</u>	<u>40,518</u>

5. 淨投資收入(虧損)

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	3,856	6,087
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	4,590	509
衍生金融工具的公平值變動	(15,308)	-
金融投資之公平值變動：		
一於香港上市股票	33,777	(3,616)
一非上市股本投資	-	(29,075)
	<u>26,915</u>	<u>(26,095)</u>

6. 融資成本

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
金融機構借款利息	144	-
債券利息	11,506	-
關聯方貸款利息	30,027	-
	<u>41,677</u>	<u>-</u>

7. 稅項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項 預扣稅	246	265
遞延稅項 產生及撥回暫時差額	(13,112)	-
	<u>(12,866)</u>	<u>265</u>

7. 稅項(續)

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)之規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島之任何所得稅。

兩個年度之香港利得稅均按應課稅溢利之16.5%稅率計算。由於本集團兩個年度於香港沒有應課稅利潤，故均無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施條例，中國內地附屬公司之稅率按25%計算。由於本集團於本年度並沒有應課稅利潤，故均無就企業所得稅於綜合財務報表作出撥備。

預扣稅項為兩個年度按已從位於中國的一間附屬公司收到的利息收入總額的7%計算。

土地增值稅乃本集團出售的物業就地價增值按土地增值稅累進稅率30%至60%徵收，根據適用法規計算，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括土地使用權租賃費用，借貸成本和相關的房地產開發支出)。

8. 本公司擁有人應佔年內虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年內虧損已扣除(計入)下列項目：		
董事酬金：		
袍金	869	683
其他薪酬	3,143	2,716
花紅	—	500
退休福利計劃供款	40	33
	<u>4,052</u>	<u>3,932</u>
除退休福利計劃供款外之其他員工成本	11,521	16,170
員工退休福利計劃供款	709	786
	<u>16,282</u>	<u>20,888</u>
總僱員成本		
	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
核數師酬金		
— 審計服務	1,080	509
— 非審計服務	1,284	300
預付租賃款項轉出	16,790	16,500
減：發展中物業資本化金額	—	(8,062)
	<u>16,790</u>	<u>8,438</u>

9. 每股虧損

每股基本虧損乃按下列數據計算：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
虧損		
就計算每股基本虧損而言之本公司擁有人 應佔本年度虧損	<u>(18)</u>	<u>(31,015)</u>
	千股	千股
股份數目		
就計算每股基本虧損而言之普通股數	<u>419,114</u>	<u>419,114</u>

由於在兩個年度均沒有潛在攤薄之普通股，故並無呈列每股攤薄虧損資料。

10. 發展中物業

此款項包括項目設計及工地準備工程、專業費、預付租賃款項攤銷及就建造或收購該物業發展項目直接相關之已資本化其他發展支出。

於二零一七年十二月三十一日，本集團尚未從相關中國政府部門取得就物業發展項目的規劃設計方案的最終批文。本公司董事認為此項目並不預期會在本集團的正常操作周期內變現，因此分類為非流動資產。於年內，本公司董事考慮到物業發展項目並無積極發展，並預期延誤建築工程的延期。因此，建築成本、包括預付租賃款項攤銷之資本化仍然停止。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應收賬款	12,360	-
其他應收款	49,202	119
應收非控股股東款項	18,015	-
預付增值稅及附加稅	62,758	568
預付利息	14,251	-
其他預付款項	5,905	211
租金、水電費及其他按金	11,061	337
應收項目管理收入	650	4,879
應收利息	332	549
	<u>174,534</u>	<u>6,663</u>

11. 應收賬款及其他應收款項(續)

應收賬款為本集團客戶合約工程款項，以下為應收賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1至2年	<u>12,360</u>	<u>-</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
應付賬款	392,300	127
預收賬款	1,084,425	-
應付非控股股東款項	122,400	-
其他應付款	33,812	55
應付利息	30,533	-
衍生金融工具負債	15,308	-
應計費用	7,378	5,879
增值稅及其他應付附加稅	<u>4,166</u>	<u>46</u>
	<u>1,690,322</u>	<u>6,107</u>

應付賬款為本集團物業開發項目之應付承包商的款項。向承包商的付款根據進度及協定節點分期支付。以下為應付賬款根據發票日期之賬齡分析。

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
1年內	<u>392,300</u>	<u>127</u>

股息

截至二零一七年十二月三十一日止年度，董事會議決不宣派任何股息(二零一六年：無)。

暫停股份過戶登記

為確定符合資格出席將於二零一八年五月二十一日(星期一)舉行之股東週年大會並於會上投票的股東名單，本公司將由二零一八年五月十六日(星期三)至二零一八年五月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶檔連同有關股票，必須於二零一八年五月十五日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理股份過戶手續。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額

由於年內本集團投資物業仍處於空置狀態，故截至二零一七年十二月三十一日止年度並無錄得相關營業額(哈爾濱商業投資物業已經於二零一八年一月五日租出，租期十年)。然而，本集團本年度的主要收入繼續源自提供項目管理服務，並以其他收入列帳。

隨著二零一七年完成品牌煥新後，本集團將依託三盛集團的資金、經驗和專業團隊的支持，以收購合併及合作開發為主、參與土地公開拍賣為輔的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時集團將研究產業與地產相結合的模式，力爭在土地獲取的數量和品質上均有大幅的提升。

本年度虧損

年內虧損約為85,000港元，而對比去年虧損約為31,000,000港元。於年內，本集團的投資物業仍為空置，並無產生任何租金收入。本集團主要收入來源包括處置本集團上市金融資產產生之投資收益、本集團上市金融資產按市值計價而未變現收益及銀行存款之利息收入。

本年度虧損(續)

本集團本年度的虧損較去年大幅收窄，主要由於本集團所持金融資產組合錄得投資收入淨額約23,100,000港元及本集團所持之投資物業錄得約38,900,000港元之未變現公平值收益。

經營開支

經營開支主要包括物業相關的開支及稅項、公用設施收費、法律及專業服務費用以及租金費用。本年度經營開支較高，主要由於本年度本集團控股股東變更後進行之全面收購要約、成立一間合營公司及福建平潭和濟南章丘收購事項，聘請了外部法律及財務顧問，總共產生諮詢費約9,200,000港元所致。

其他收益

其他收益主要包括銀行利息收入、項目管理服務收入及匯兌收益。本年匯兌收益較去年有所下降，主要原因去年本集團主要持有美元、港幣資產，去年人民幣貶值(本集團的功能貨幣，其於去年內貶值5%以上)，本集團將港元／美元計值的銀行存款換算為人民幣時主要錄得的較高匯兌收益。本年人民幣升值，導致美元、港幣資產產生匯兌損失，但同時本年新增135,000,000美元債券，導致帳面為美元負債，故產生匯兌收益，綜合原因導致本年匯兌仍為收益，但較去年有所下降。此外，年內項目管理服務收入下降約6,300,000港元。有關收入是根據中國大陸項目員工成本加溢利來計算，項目管理服務收入減少主要是由於服務時間較短所致。

員工成本

年內，員工成本減少22.1%至約16,300,000港元，主要因為自二零一七年四月十三日，利福國際集團有限公司在其全部權益出售後不再擔任本集團控股股東，部分員工亦轉移至利福中國集團有限公司及其附屬公司，導致員工成本大幅下降。

折舊及攤銷

年內大幅增加是由於本集團將於中國瀋陽怡富地塊預付租賃款項之攤銷16,800,000港元計入損益賬，該攤銷過去資本化為發展中物業的一部分，但該攤銷於去年中開始計入損益賬，故本年全年攤銷額較去年上漲一倍。由於從有關政府部門取得總體佈局計劃的批准方面有長期延誤，因此預期建築工程將繼續延期。

金融投資及投資收入淨值

本集團於年內錄得投資收入合共約26,900,000港元，主要包括處置本集團上市金融資產產生之投資收益、金融資產按市值計價而未變現公平值收益及衍生金融工具的公平值變動合共約18,500,000港元及投資上市金融資產之股利收益4,600,000港元。

投資物業的公平值變動

年內，本集團就其位於哈爾濱、青島、香港之投資物業分別錄得約26,100,000港元、9,000,000港元及3,800,000港元之未變現公平值收益，而於二零一六年位於香港之投資物業則錄得約900,000港元之未變現公平值虧損。

流動資金及財務資源

於二零一七年，房地產債券發行銷售普遍難度較大，在資本市場信用風險事件頻發，投資者對民營地產發行主體投資趨於謹慎的大背景下，本公司迅速行動、把握發債視窗期，於二零一七年十一月，通過配售代理興業銀行股份有限公司香港分行，以利率為每年4.3%與經參考倫敦銀行同業拆息計算相關利息期間美元存款利率的總和，成功發行135,000,000美元公司債券，體現了市場對於公司信用資質、財務表現及運營能力的充分肯定。

隨著本集團成功發行135,000,000美元公司債券，本集團的貸款總額於二零一七年十二月三十一日為約3,168,000,000港元，其中本集團67%的貸款為人民幣。餘下貸款為美元。約65%的集團借款為定息借款。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及金融機構貸款約936,600,000港元(二零一六年：零)及應付債券約為1,045,600,000港元(二零一六年：零)。定期存款、現金及銀行結餘合共約1,018,200,000港元(二零一六年：414,700,000港元)，當中分別約49%存於香港銀行(二零一六年：86%)，剩餘的約51%則存於中國銀行(二零一六年：14%)。當中約49%之銀行結餘以人民幣計值，剩餘的則以美元及港幣計值；而流動比率為1.08倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣4,726,800,000元，確保本集團財務穩健。

如上文所述，作為本集團現金管理的一部分，若干現金已用於購買於二零一七年十二月三十一日價值約69,600,000港元的香港上市公司股份。本集團於二零一七年十二月三十一日並無任何銀行授信額度(二零一六年：零)，但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

融資成本

由於本集團成功發行135,000,000美元公司債券及其他融資，加權平均利率於二零一七年為7.2%（二零一六年：零），而已付或應計的總利息開支為約41,700,000港元（二零一六年：零）。

本集團資產負債比率約75.6%（二零一六年：19.3%）及剔除預收賬款的資產負債比率約59.9%（二零一六年：19.3%），鑒於本集團仍保持約1,018,000,000港元的現金資源，本集團對現時的負債水平感到滿意。然而，本集團預計在二零一八年，資產負債比率及剔除預收賬款的資產負債比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為約1,471,700,000港元之存貨已用作本集團取得銀行及金融機構融資之抵押品（二零一六年：無）。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為1,410,600,000港元，主要與收購福建平潭及濟南章丘項目有關（二零一六年：2,300,000港元）。

重大收購、出售及重要事件

福建平潭項目

於二零一七年八月十六日，三盛置地發展有限公司（本公司全資附屬公司）與王鵬先生訂立協議，據此，三盛置地發展有限公司有條件同意收購而王鵬先生有條件同意出售香港中盛置業投資有限公司（「香港中盛置業」）之90%已發行股本（「福建平潭項目」）。

香港中盛置業的主要業務為物業投資及物業管理。作為協議之其中一項先決條件，香港中盛置業將在中國設立全資附屬公司新公司。新公司的業務範圍將為物業投資及物業開發。新公司成立後，將收購平潭陽光國航置地有限公司（「項目公司」）。

項目公司於二零一二年在中國成立，其主要資產為土地，即(i)一幅面積約為75,500.41平方米作住宅或商業用途且容積率不得超過2.0的地塊；及(ii)一幅面積約為122,122平方米作住宅及商業用途且容積率不得超過2.8的地塊。

福建平潭項目(續)

該土地位於中國福建省平潭綜合實驗區。中國政府一直採取更自由的措施來促進投資及貿易、資金及人員往來。在區域發展的同時，平潭的物業市場亦不斷增長。二零一六年住宅單位每平方米平均銷售價格為每平方米人民幣8,400元，按年增長約10.5%。近年來物業銷售面積保持穩定，但二零一六年按年快速增長約81.7%。作為自貿區發展框架的一部分，福建省政府亦一直推動平潭旅遊業的發展，制定計劃開發沿海度假區，並撥款支持城市基礎建設項目，而這預計將刺激進一步投資意欲，為物業市場帶來強勁需求。

經考慮土地的位置、其開發潛力及平潭綜合實驗區近期的可資比較交易，董事認為收購事項屬於一個絕佳機會，可令本集團利用其管理團隊專長以及林先生於福建物業市場的強大實力，提升本集團的長遠增長潛力。

濟南章丘項目

於二零一七年八月二十三日，福州上盛投資有限公司(本公司全資附屬公司)與章丘正大天源置業有限公司(「章丘正大天源置業」)的唯一股東訂立協議，據此，福州上盛投資有限公司同意有條件收購章丘正大天源置業之80%已發行股本(「濟南章丘項目」)。

章丘正大天源置業於二零一四年在中國註冊成立為有限公司。其主要從事物業開發，並已完成開發濟南市章丘區的三個項目，總面積為241,109平方米。項目涉及與章丘區之安置房及其他住宅樓宇之興建。有關項目的建築工程全部已告完成。

於宣佈福建平潭項目後，董事會力圖透過收購事項方式進一步推進其現有物業開發業務。實質上，董事會旨在收購土地，以增加其於經濟具備較強活力、住宅物業市場前景廣闊的城市的土地儲備。上述土地位於濟南市章丘區，董事會對濟南市住宅物業市場前景抱樂觀態度。

董事認為收購事項可利用本集團管理團隊專長以及林榮濱先生於中國物業市場的強大經驗，提升本集團的長遠增長潛力。

外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易均以人民幣作計值。本集團於年內發行135,000,000美元債券而面對美元匯率風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

業務回顧

二零一七年房地產市場在宏觀調控下市場繼續向百強房企集中，政府提出加快建立多主體供應、多管道保障、租購並舉的制度，對房地產市場的調控政策繼續保持連續性和穩定性，著力完善促進市場平穩健康發展的長效機制。

本集團主要從事物業發展及物業投資。在回顧年度內，本集團概無租出或出售任何物業，而本集團於瀋陽的怡富地塊發展項目並無進展。

本集團會繼續持有投資物業作資本增值用途，同時集團將積極尋求商業機會，將投資物業對外招租或合作，以儘快為集團貢獻收入及現金流。本集團將會密切關注房地產政策、經濟環境及物業市場走向，借助於三盛集團在房地產領域多年的豐富經驗和專業能力，積極盤活集團資產獲取新的財政資源，通過參與土地拍賣或收購優質土地項目，以實現較快的業務收入和盈利的增長。

物業投資

哈爾濱物業

本集團的哈爾濱公司已於二零一八年一月與國美零售控股有限公司(前稱：國美電器控股有限公司)附屬公司簽訂租賃合同，將整體商業物業出租。

青島物業

本集團目前仍在積極與多家有興趣商家商談青島物業租賃事宜，爭取在短期內完成租賃協議簽訂，以期提升集團投資物業的利潤貢獻水準。

香港物業

本集團的投資物業組合包括位於香港之若干工廈單位。本集團正在積極考慮將香港的工廈單位的作出租賃或出售安排。

物業發展

怡富地塊

位於瀋陽之怡富地塊仍為本集團商業物業發展中項目。根據於二零一三年向有關計劃部門提交之發展規劃，本集團計畫將該怡富地塊發展成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、辦公室、服務式住宅及停車場，總建築面積合共約186,065平方米。

有關發展規劃仍然沒有得到最終批准，主要原因是若干問題本集團和政府需要協商解決。縱使最終批准未獲通過，有關政府部門已確認遲遲未開展工程的責任並不在本集團，而政府亦積極配合本集團協調其他部門就這些問題尋求解決方案。

另一方面，本集團委託的市場調查和顧問公司已經提交報告，對怡富地塊的市場和產品定位提出詳細的建議和意見。董事會將認真考慮顧問公司的建議，並儘快與當地政府部門就項目規劃指標和產品類型等事宜進行溝通，並爭取儘快取得當地政府的方案調整許可和動工建設許可。

福建平潭項目和濟南章丘項目

本集團分別通過收購香港中盛置業90%已發行股本及章丘正大天源置業80%已發行股本所取得的福建平潭項目和濟南章丘項目前期工作進展順利，均已經向政府報送規劃設計方案。

土地儲備

於二零一七年度，本集團購入2幅土地項目。購入新土地總佔地面積為257,654.41平方米，總建築面積為830,191.16平方米，平均土地成本為每平方米約人民幣3,309.37元(不含地下面積)。截止二零一七年十二月三十一日止，本集團的土地儲備，除位於瀋陽市未開發商業用地(佔地面積31,376平方米)外，已獲得未開發的總佔地面積為257,654.41平方米，總建築面積約為830,191.16平方米。

財政年度結束後的重大事件

於二零一八年二月二日，福州上盛投资有限公司(本公司的全資附屬公司) (「福州上盛」)與中華人民共和國福建省福州市馬尾區國土資源局簽訂一份成交確認書。據此，福州上盛成功競得一幅位於福州市的土地。該土地位於福州市馬尾區琅岐鎮，土地面積約為75,807.07平方米。該土地的總代價為人民幣750,000,000元及配建安置房面積為14,440平方米，並將按成交確認書付款予福州市馬尾區國土資源局。

於二零一八年二月十三日，福建盛軒投资有限公司(本集團與福州三盛投资有限公司成立的合營公司)成功競得一幅位於福建省寧德市的土地。該土地位於寧德市霞浦縣，土地佔地面積約為23,860.69平方米。該土地的總代價為人民幣93,000,000元。

展望與計劃

本集團將繼續依託三盛集團的品牌、資金、專業經驗和優秀團隊的支持，堅持以收購合作為主，公開拍地為輔的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時本集團將研究產業與地產聯動的模式，爭取在土地獲取的數量和品質上有大幅的提升。

本集團於年內與福州三盛投资有限公司(「合營夥伴」)協定成立的合營公司將為本集團提供一個新平台，以整合雙方的資源、能力及行業專業知識，專注於發展於中國之物業開發業務。成立合營公司後，合營公司將參與經濟活力強勁的城市住宅及商用物業開發項目。

本集團目前所投資並持有的物業均為商用物業。為提高物業回報及資本值，本集團會不時檢討物業組合，並著力提升租金回報水準。

過去三十多年來，中國經濟大幅增長，隨著快速城市化發展及人均收入不斷增長，房地產市場的發展已經趨向成熟。本集團相信，中國住宅市場潛力龐大，有關業務的發展將可推動本集團進一步增長；此外，更多元化的物業發展組合可減少本集團對商用物業的依賴。

展望與計劃(續)

新的一年，我們相信政府針對房地產行業的宏觀政策將存在不確定因素，經濟環境亦將不時出現波動，而不同地區的房地產市場則會表現不一。然而，我們相信支援中國物業市場增長的長期基本要素將維持不變。因此，為開拓中國住宅物業市場，本集團將密切留意市場環境和政策走向，投入資源進行更深入的研究和業務拓展，通過精準投資積極尋找合適的機遇。本集團將致力通過戰略性的地區佈局、構建高水準的精幹團隊、打造精緻產品及優質服務，以維持其競爭優勢及增長前景，以期在不久的將來成為內地房地產開發商中經營效率和盈利能力突出的佼佼者。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團共僱用22名員工，其中19名員工駐於中國內地。截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工成本(不包括董事酬金)約為12,200,000港元(二零一六年：17,100,000港元)。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

購買、出售或贖回本公司證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

截至二零一七年十二月三十一日止年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則附錄十四之《企業管治守則》(「企管守則」)之守則條文，惟下列偏離除外：

於二零一七年一月一日至二零一七年五月三十一日期間，前非執行董事劉鑾鴻先生及王文海先生，及前獨立非執行董事林兆麟先生、Robert Charles Nicholson先生及黃灌球先生(「前董事」)的委任並非按企業管治守則第A.4.1條守則條文規定有指定任期，惟彼等根據本公司組織章程細則，至少每三年須輪值退任一次。本公司認為此項規定足夠達到企業管治守則所規定之指定任期的同樣目的。

年度業績之審閱

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

畢馬威會計師事務所之工作範圍

載列於此公告中本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團於本年度已經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，畢馬威會計師事務所進行的工作並不構成保證聘約，因此畢馬威會計師事務所並無對此公告發表任何保證。

致謝

本人謹此向董事會、管理人員及全體員工努力不懈、盡心全意為本集團效力，以及股東一直對本集團之鼎力支持，致以衷心謝意。

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零一八年三月十五日

於本公告日期，本公司董事會包括兩名執行董事，分別為林榮濱先生及程璇女士；兩名非執行董事，分別為肖眾先生及許劍文先生；以及三名獨立非執行董事，分別為潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生。